



FICHE TECHNIQUE

SCHEMA DIRECTEUR – OP ROMMELSPONT

ORTSCHAFT BUSCHDORF

1. MERKMALE

Fläche in ha	1,25 ha
Aktuelle Nutzung	Wiese, Weideland, Landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus
Geplante Nutzung im PAG	Ausweisung als Mischgebiet (MIX-v)

2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



Source: Administration du Cadastre et de la Topographie, www.map.geoportail.lu, orthophoto 2016



3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

BU – « OP ROMMELSPONT »			
COS	Max. 0,35	CUS	Max. 0,65
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,55	DL	Max. 4
			Min.

Source: Zilmpla, Plan d'aménagement général – partie graphique

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Problemstellung	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung eines Neubaugebietes am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Buschdorf entlang der Erschließungsstraße „Op Rommelspont“ • Fläche grenzt nördlich an ein sich in Betrieb befindliches landwirtschaftliches Gehöft → Einhaltung der vorgeschriebenen Abstände die im Rahmen der Betriebserlaubnis festgelegt wurden • Östlicher Bereich der Planfläche wird zurzeit zu Wohn- und landwirtschaftlichen Zwecken genutzt • Plangebiet als Entwicklungsfläche ausgewiesen aufgrund fehlender Infrastrukturen (Abwasser) • Schaffung eines neuen Ortsrandes → Integration in die offene Landschaft durch weiche Übergänge
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur entlang der Straße „Op Rommelspont“ • Technische Instandsetzung und Verbreiterung der Straße „Op Rommelspont“ (Abwasserkanal) • Harmonischer Übergang in die offene Landschaft im Westen



5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none">• Mischnutzung → der nördlich Bereich am Bauernhof soll zu Wohnzwecken genutzt werden, südliche Fläche soll Platz für einen Handwerksbetrieb bieten• Wohnbebauung in lockerer Bauweise → Anpassung an die ländliche Dorfstruktur von Buschdorf• Bebauung für Handwerker/Gewerbe an die Siedlungsstruktur anpassen → Gebäude und Hallen sollen sich ins Landschaftsbild einfügen (ggf. grüne oder naturnahe Fassadengestaltung als Übergang in die Landschaft)• Straßenrandbebauung entlang der bestehenden Erschließungsstraße „Op Rommelspont“• Aufwertung der Straße „Op Rommelspont“ → Gestaltung vorsehen, die allen Nutzungen gerecht wird
5.3 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none">• Nutzung zu Wohnzwecken im nördlichen Teil der Planfläche• Südlicher Teil soll zu Gewerbe- oder Handwerkerzwecken genutzt werden.• Bestehende Nutzungen stehen unter Bestandsschutz → im Falle der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes sind hier gewerbliche Nachnutzungen möglich• Aufgrund der besonderen Situation und zur Vermeidung einer klassischen tentakulären Entwicklung der Ortschaft Buschdorf soll die gewerbliche Nutzung über der Wohnnutzung stehen (→ nur ca. 25% Wohnen)
5.4 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretenden Fläche	<ul style="list-style-type: none">• Das Gesetz verlangt eine Abtretung von 25% der Flächen im Rahmen eines PAP „nouveau quartier“ an die Öffentlichkeit• Fällt ggf. geringer aus, da die Straße „Op Rommelspont“ bereits als öffentliche Fläche gilt und nur eine Instandsetzung und Verbreiterung der Straße erfolgen muss• Abstandsfläche zum landwirtschaftlichen Betrieb im Norden kann für die Regenwasserretention vorgesehen werden und somit zusätzlich als öffentliche Fläche abgetreten werden
5.5 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none">• Der öffentliche Raum beschränkt sich auf den Straßenraum, dessen Gestaltung an die verschiedenen Nutzungen angepasst werden muss und eine öffentliche Grünfläche, die neben ihrer Funktion als Abstandsfläche auch für Retentionszwecke genutzt werden kann



5.6 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	<ul style="list-style-type: none">• Funktionale Verknüpfung Wohnen - Bildung durch die Nähe zur Grundschule in Buschdorf• Funktionale Verknüpfung Wohnen – Freizeit durch die Nähe zum geplanten Park im Zentrum der Ortschaft Buschdorf• Die Übergänge zwischen den Funktionen innerhalb des Planbereichs (Wohnen/Gewerbe) sind mit Hilfe von Abstandsflächen und begrünte Parzellengrenzen zu gestalten
5.7 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	<ul style="list-style-type: none">• Direkter Anschluss der Wohneinheiten an die bestehende Erschließungsstraße „op Rommelspont“• Begrenzung auf 2 Vollgeschosse für Wohngebäude → Vermeidung eines Maßstabssprungs mit der bestehenden Bebauung• Die möglichen Gewerbehallen im südlichen Bereich der Planfläche sollen eine maximale Traufhöhe von sieben Meter (7m) nicht überschreiten (maximale Gebäudehöhe: < 10m)• Schaffung klarer Raumkanten durch eine vorwiegende traufständige Ausrichtung der Gebäude entlang der Straße „Op Rommelspont“
5.8 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none">• Die vorliegende Fläche zeigt kein Zentralitätspotenzial aufgrund der Lage am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Buschdorf
5.9 Bauliche Dichten	<ul style="list-style-type: none">• Zur Vermeidung einer klassischen, tentakulären Entwicklung der Ortschaft Buschdorf durch Wohnbaugebiet soll hier lediglich eine Ergänzung der bestehenden Struktur stattfinden → Wohnungsdichte max. 5 Wohneinheiten (4 WE/ha, durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 278m² für Einfamilienhäuser)
5.10 Typologien und bauliche Mischung	<ul style="list-style-type: none">• Anpassung der Wohn- und Gewerbebebauung an die bestehende Siedlungsstruktur (Volumen, Gebäudefluchten, Sichtachsen, usw.), um einer Überprägung der Siedlungsstruktur der Ortschaft Buschdorf entgegenzuwirken
5.11 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none">• Begrünte Übergänge und Abstandsflächen zwischen Wohnen und andere Nutzungen (Landwirtschaft /Gewerbe)• Weiche Übergänge in die offene Landschaft aufgrund der Schaffung eines neuen Ortsrandes• Fläche wurde als mögliches Habitat geschützter Arten nach Artikel 17 und 20 des Naturschutzgesetzes identifiziert → tiefere Studie vor Baubeginn nötig
5.12 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none">• Keine erhaltenswerten visuellen Achsen vorhanden



<p>5.13 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität</p>	<ul style="list-style-type: none"> Keine erhaltenswerten Strukturen baulicher oder landschaftlicher Art im Planbereich vorhanden
<p>6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</p>	
<p>6.1 Verbindungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> Verkehrstechnische Erschließung ist über die Straße „Op Rommelspont“ bereits vorhanden Ausbau und technische Instandsetzung (technische Infrastrukturen) zur Entwicklung der Planfläche nötig
<p>6.2 Straßennetzhierarchie</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Straße „Op Rommelspont“ bildet die Haupteerschließung der Fläche → Gestaltung die den verschiedenen Nutzungen gerecht wird
<p>6.3 Parkraummanagement</p>	<ul style="list-style-type: none"> Für die Wohnbebauung und die Gewerbeflächen sind private Stellplätze auf den Privatgrundstücken vorzusehen
<p>6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport</p>	<ul style="list-style-type: none"> Anbindung an den öffentlichen Transport über die Bushaltestelle „Määschaff“ (600m) <ul style="list-style-type: none"> Linie 437: Mersch – Saeul (Stundentakt – Verdichtung in den Spitzenzeiten)  <p>Source: ACT, map.geoportail.lu, orthophoto 2016</p>
<p>6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung</p>	<ul style="list-style-type: none"> Technische Infrastruktur muss in der Straße „Op Rommelspont“ ergänzt werden (Abwasser, Trinkwasser, ...) Regenwasserbewirtschaftung über teils offene Gräben und Retentionsbecken → aufgrund der Topographie kann die Bebauung im Norden nach Retention in die Straße „Uerbeck“ entwässert werden, Bebauung im südlichen Teil kann über bestehenden Regenwasserkanal im Bereich der landwirtschaftlichen Gebäude entwässert werden Genaue Dimensionen und Retentionsvolumen sind im Rahmen der PAP- und Umsetzungsplanungen zu definieren

7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN

<p>7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung eines harmonischen Übergangs in die offene Landschaft im Südwesten → möglichst naturnahe Übergänge zwischen Grünzone und Privatgärten schaffen (Festlegung einer Bepflanzung mit einheimischen Arten im Rahmen der PAP-Planungen) • Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Schaffung eines neuen Ortsrandes mit weichen Übergängen in die Landschaft
<p>7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung der ökologischen Vernetzung durch natürliche Übergänge zwischen privaten Grünflächen sowie den Abstandflächen zwischen den verschiedenen Nutzungen fördern
<p>7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Keine schützenswerten Biotope auf der Fläche vorhanden • Fläche wurde als mögliches Habitat geschützter Arten nach Artikel 17 und 20 des Naturschutzgesetzes identifiziert  <p>Source: eigene Darstellung, zilmplan s.à r.l (Kartierung: Luxplan 2013)</p>
<h2>8. UMSETZUNGSKONZEPT</h2>	
<p>8.1 Umsetzungsprogramm</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung des PAP in Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren (Gemeinde, Wasserwirtschaft, Umwelt, Straßenbau, usw.)
<p>8.2 Machbarkeit</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau der technischen Infrastrukturen notwendig
<p>8.3 Phasierung der Entwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der geringen Größe des Planungsbereichs, kann das Projekt in einer Phase durchgeführt werden
<p>8.4 Abgrenzung des oder der PAP's</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Das Projekt soll im Rahmen eines einzigen PAP umgesetzt werden.